



GEMEINDE HAMMOOR

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung
der Gemeinde Hammoor

Gebiet: südlich rückwärtig Kehr wieder, westlich Kamp bis zur Bachstraße –
Hoppenbrook – Ahornring

Inhalt:

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4
b) Sonstiges	5
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8 - 9
4. Hinweise	10
Vermerk: Beschluss über die Begründung	11

Anlage:

Ausschnitt Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsbebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000

1. Allgemeines**a) Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 08. Juni 2007 in Kraft getreten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 10. Mai 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 20. Mai 2010.

Diese Bebauungsplanänderung besteht nur aus textlichen Festsetzungen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10. Mai 2010 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Mai 2010 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2010 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Juni 2010.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 28. Mai 2010 bis zum 28. Juni 2010 einschließlich. Dies ist entsprechend am 20. Mai 2010 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08. Juli 2010 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 08. Juli 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung, bestehend aus dem Text mit Übersichtsplan, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung abschließend gebilligt.

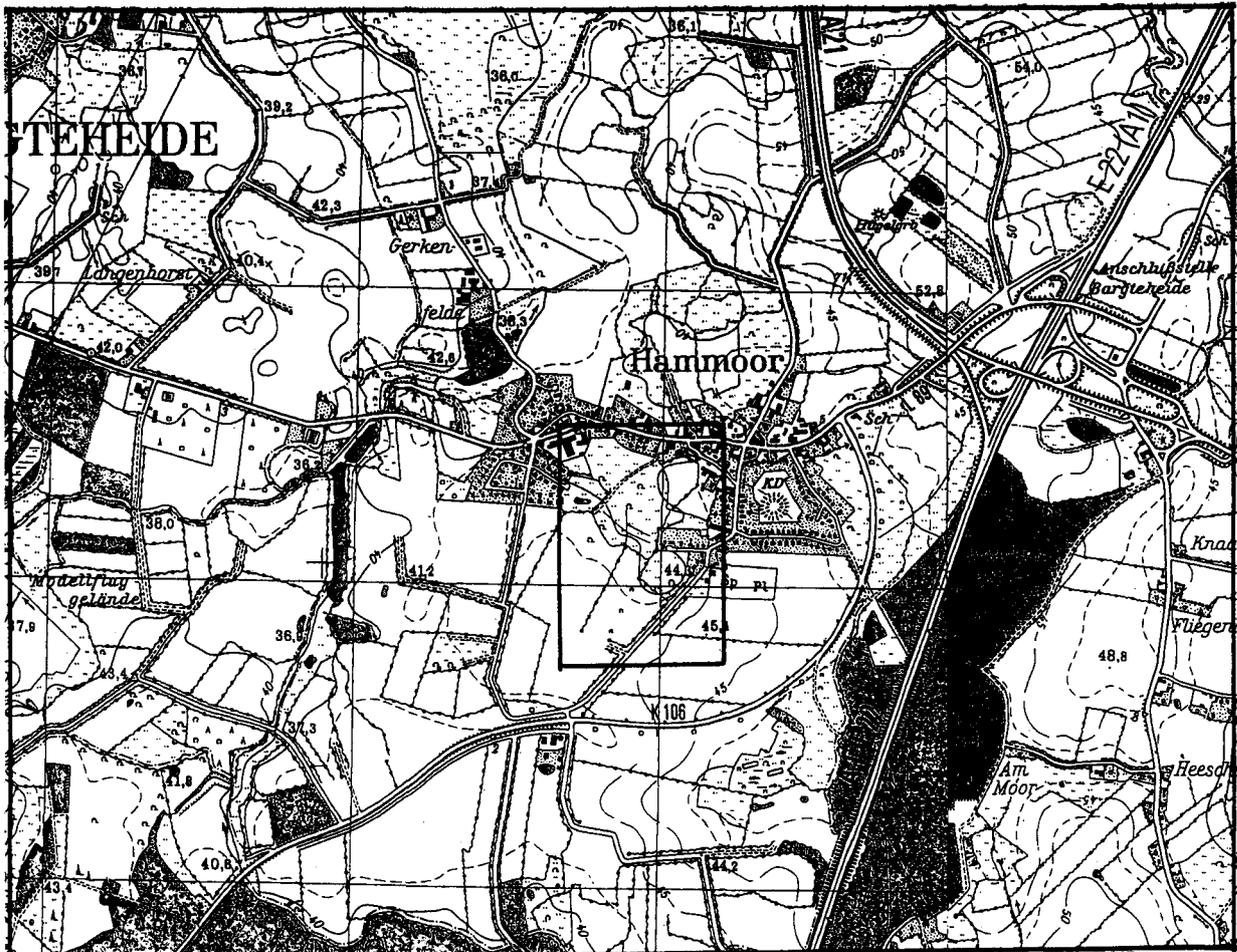
1. Allgemeinesb) Sonstiges

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung sollen die bestehenden textlichen Festsetzungen der Ziffern 16.d und 17.a aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 dahingehend überarbeitet werden, als dass bei der Textziffer 16.d zur Ermittlung der jeweiligen Mindestbaugrundstücksgröße nunmehr auch die Flächenanteile von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten herangezogen werden können, soweit sie überlagernd auf Bauflächen liegen. Bei der Textziffer 17.a sollen in Wohngebäuden als Einzelhaus künftig maximal 2 Wohnungen zugelassen werden.

Der Begründung ist als Anlage ein Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsbebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000 beigelegt.

Dem Text ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 beigelegt, der dem des Ursprungsbebauungsplanes entspricht. Der Auszug umfasst in der Gemarkung Hammoor Teile der Fluren 6, 8 und 9.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage (Übersicht im Maßstab 1 : 2.000) zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 – 1. Änderung soll überprüft werden, inwieweit die bisherigen textlichen Festsetzungen 16.d und 17.a des Bebauungsplanes Nr. 13 zum einen zur Ermittlung der jeweiligen Mindestbaugrundstücksgrößen und zum anderen zur Festlegung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden überarbeitet und sachgerecht neu festgesetzt werden können, weil zum einen für die Ermittlung der Mindestbaugrundstücksgrößen Anteile von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht berücksichtigt worden sind bzw. neben der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden unzulässigerweise auch ein Größenverhältnis der Wohnungen zueinander festgesetzt worden war.

Es sind demnach Festsetzungen, die selbst keine neue bauliche Entwicklung begründen, sondern ausschließlich der Präzisierung des städtebaulichen Willens der Gemeinde innerhalb des Bebauungsplanes dienen.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des zugrunde gelegten Bebauungsplanes Nr. 13 sollen weiterhin gelten, so dass es sich hiernach nur um eine inhaltliche Änderung bzw. Präzisierung des Festsetzungsinhaltes handelt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Aufhebung bisherigen Festsetzungsinhaltes und Neufestsetzung von zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden sowie zur Vervollständigung anrechenbarer Flächenanteile aus festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Ermittlung der Mindestbaugrundstücksgröße vertretbar und zulässig ist.

Da es sich zum einen um die Präzisierung von anrechenbaren Flächen zur Ermittlung der Mindestbaugrundstücksgrößen und zum anderen um die Festlegung der Anzahl von zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden handelt, sind nachfolgende Ausführungen zu den Anforderungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch wiedergegeben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden, sie werden nachfolgend dargelegt:

- Die Betroffenheit durch die vorgesehene textliche Neufestsetzung zu Ziffer 16.d bezieht sich auf die Gesamtfläche der durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes. Diese Größe wird durch die Textziffer 16.d nicht verändert. Dies betrifft auch die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgelegte zulässige Grundfläche von ca. 11.500 qm bei einer Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 38.355 qm und einer zu beachtenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Allein auf Grund der Gesamtgröße und der festgelegten GRZ werden die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.
- Mit der Änderung werden keine neuen Oberflächenversiegelungen vorgenommen, da sich die textlichen Regelungen allein auf den vorhandenen Bauflächenbestand beziehen. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gegeben ist, bedarf es keiner Anpassung bzw. Berichtigung.
- Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Durch die Planung ergeben sich keine bewertbaren Eingriffe.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

In dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 13, Gebiet: südlich rückwärtig Kehr wieder, westlich Kamp bis zur Bachstraße ist mit der bisherigen geltenden Festsetzung der Textziffer 16d bestimmt, welche Flächen zur Ermittlung der Mindestbaugrundstücksgrößen herangezogen werden können. In dieser Aufstellung sind die festgesetzten Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. anteilige Flächen dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sofern sie überlagernd auf Bauflächen liegen, nicht aufgeführt. Städtebauliches Ziel ist es jedoch, diese Flächenanteile für die Ermittlung der Mindestbaugrundstücksgrößen mit heranziehen zu können.

In der bisherigen geltenden Festsetzung der Textziffer 17.a des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 heißt es, dass in Einzelhäusern eine zweite Wohnung ausnahmsweise nur zulässig ist, wenn sie nicht mehr als 66 % der Fläche der Hauptwohnung einnimmt. Für diese Bestimmung gibt es im Baugesetzbuch keine städtebauliche Rechtsgrundlage. Die Begrenzung einer 2. Wohneinheit auf eine bestimmte Größe im Verhältnis zur anderen Wohneinheit ist daher städtebaulich nicht zu begründen. Daher wird diese Ausnahmeregelung aufgehoben. Eine Neufestsetzung soll bestimmen, dass innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus die Errichtung von 2 Wohnungen zulässig ist.

Dem Text ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 – 1. Änderung wiedergegeben, die der Umgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes entspricht.

Der Begründung ist als Anlage eine Verkleinerung der Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsbebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000 beigelegt.

Die Gemeinde Hammoor geht davon aus, dass mit den Übersichten, M : 2.000 und der Lagebeschreibung, die nachfolgenden textlichen Änderungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können und auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichtet werden kann.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1. Aufhebung der ehemaligen Textziffern 16.d und 17.a des Bebauungsplanes Nr. 13

16.d

Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestbaugrundstücksgröße sind die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze mitzurechnen.

(§ 9(1)3 BauGB)

17.a

Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal einer Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 66 % der Fläche der Hauptwohnung einnimmt.

(§ 9(1)6 BauGB + § 31(1) BauGB)

2. Neufestsetzungen:

16.d

Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestbaugrundstücksgröße sind die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze sowie anteilige Flächen bzw. Flächen von zugehörigen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mitzurechnen, soweit diese überlagernd auf Bauflächen liegen.

(§ 9(1)3 BauGB)

17.a

Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9(1)6 BauGB)

Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten unverändert weiter.

4. Hinweise

Auf Grund der Ergänzungen und Änderungen der textlichen Festsetzungen ergibt sich kein Erfordernis zu weitergehenden Hinweisen.

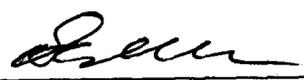
Es gelten die Ausführungen der Begründung der zugrunde gelegten Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 13 sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 - 1. Änderung, Gebiet: südlich rückwärtig Kehr wieder, westlich Kamp bis zur Bachstraße – Hoppenbrook – Ahornring, der Gemeinde Hammoor wurde von der Gemeindevertretung Hammoor gebilligt in ihrer Sitzung am 08. Juli 2010.

Hammoor, den 20. JULI 2010





(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 2010; Juli 2010

